**РЕШЕНИЕ**

**об отказе в пересчете кадастровой стоимости**

**«29» марта 2023 г. № 184/23**

**Реквизиты заявления:** от 16.03.2023 № 33-8-620/23-(0)-0

**Информация о заявителе:** \*\*\*

**Кадастровый номер объекта недвижимости:** 77:01:0005008:139

**Адрес:** г. Москва, ул. Усачёва, вл. 10

**Информация о проведенной проверке:**

Государственная кадастровая оценка в городе Москве в 2021 году проведена
в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» (далее – Закон о ГКО), Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 12.05.2017 № 226 (далее – Методические указания).

На основании сведений, включенных в перечень объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке по состоянию на 01.01.2021, кадастровая стоимость земельного участка с кадастровым номером 77:01:0005008:139 определена в размере
2 705 809,14 руб. с учетом вида разрешенного использования «размещения дорожной
и уборочной техники и механизмов» путем отнесения его к группе 7 «Земельные участки производственного назначения», подгруппе 7.7 «Земельные участки, предназначенные
для размещения объектов коммунально-бытового обслуживания».

Расчет кадастровой стоимости объектов подгруппы 7.7 «Земельные участки, предназначенные для размещения объектов коммунально-бытового обслуживания» осуществлялся индивидуально с использованием эталонного земельного участка на базе сравнительного подхода. Метод индивидуальной оценки кадастровой стоимости собственности исходит из данных о недавних сделках (предложениях). Производится анализ реальных рыночных сделок (предложений) и сравниваются объекты, по которым они проводились,
с оцениваемым объектом. При прямом сравнении продаж рассматриваются сопоставимые объекты, которые были проданы (предложены к продаже) на соответствующем рынке, затем вносятся поправки на возможные различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.
 В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность.

Подробное описание методологии и процесса оценки приведено в разделе 3.6 Тома 3 Отчета № 1/2021 «Об итогах государственной кадастровой оценки всех видов объектов недвижимости, в том числе земельных участков (категория земель – «земли населенных пунктов»), расположенных на территории города Москвы, по состоянию на 01.01.2021» (далее – Отчет) и в разделе 3.10.4 Тома 5 Отчета.

Согласно пункту 1.3 Методических указаний при определении кадастровой стоимости используются методы массовой оценки, предполагающие группировку объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 9.2.2 Методических указаний для целей определения кадастровой стоимости земельные участки группируются в соответствии с кодами расчета видов использования независимо от категории земель на 14 основных сегментов в соответствии
с приложением № 1 к Методическим указаниям.

Таким образом, ошибок, допущенных при отнесении земельного участка
с кадастровым номером 77:01:0005008:139 с видом разрешенного использования «размещения дорожной и уборочной техники и механизмов» к оценочной подгруппе 7.7, не выявлено.

Дополнительно сообщаем, что для отнесения земельного участка с кадастровым номером 77:01:0005008:139 к оценочной подгруппе 7.2 «Земельные участки, предназначенные для размещения прочей промышленности» собственнику необходимо внести изменения
в сведения о виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости.